

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Pachtersweide 4**

Vraagprijs € 389.000 k.k.



*Voor je nieuwe thuis*





# Wordt de woning aan de Pachtersweide 4 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

## Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

*Arie Esther Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)



Gelegen in Nieuwegein ligt deze prachtige en ruime woning op maar twee minuten fietsafstand van het centrum.

Batau-Noord staat bekend als een rustige en kindvriendelijke buurt waar veel gezinnen wonen.







## Omschrijving

In de populaire wijk "Batau- Noord" bieden wij aan, deze nette onderhouden hoekwoning gelegen in een groene omgeving. De woning is van alle gemakken voorzien, waaronder 3 slaapkamers en een riante zolder met de mogelijkheid voor het plaatsen van een dakkapel. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de aangebouwde stenen berging. De ruime woonkamer beschikt over veel lichtinval en biedt toegang tot de diepe achtertuin met houten tuinberging. In de achtertuin kun je heerlijk vertoeven in de ochtend-, middag- en avondzon. Het geheel is ideaal gesitueerd nabij groenvoorzieningen, uitvalswegen, winkels en scholen.

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**90 m<sup>2</sup> / 447 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**199 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**3**

Vraagprijs  
**€ 389.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Entree met toegang tot de ruime hal die voorzien is van een separaat toilet, meterkast en trapopgang. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de aangebouwde berging, die te betreden is vanaf de binnen- en buitenzijde. Keurige tuingerichte woonkamer met een nette laminaatvloer. De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, grenzend aan de woonkamer. De achtertuin gelegen op het zuidwesten is voorzien van een houten tuinberging en een achterom.

1e Verdieping: Overloop met toegang tot naar 3 ruime slaapkamers van respectievelijk 13,5 m<sup>2</sup>, 9,3 m<sup>2</sup>, 9,1 m<sup>2</sup>. Royale badkamer voorzien van een inloofdouche (voorzien van glazen douchewand), wastafelmeubel, zwevend toilet, design radiator en een wasmachine aansluiting.

2e Verdieping: Trapopgang die toegang biedt tot de riante zolder van maar liefst 35,7 m<sup>2</sup> en beschikt over een dakraam.

## BIJZONDERHEDEN:

- Nette onderhouden hoekwoning in populaire buurt.
- Woning voorzien van 3 slaapkamers.
- Groen, winkels en openbaar vervoer zijn binnen handbereik.
- De woning wordt verwarmd door stadsverwarming (reeds gasloos).
- Woning beschikt over een energielabel C.
- Ruim voldoende gratis parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- Centraal gelegen ten opzichte van winkels, scholen en uitvalswegen.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **90 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **30 m²**

Externe bergruimte: **6 m²**

Perceeloppervlakte: **199 m²**

Inhoud: **447 m³**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **toilet, wastafelmeubel,**

**inloopdouche en wasmachine-aansluiting**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2030-11-16)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming, warmtewisselaar**

## Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwvorm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1981**

Dak: **Zadeldak met pannen**

## Buitenruimte

Ligging: **Aan rustige weg, in woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin, zijtuin**

Balkon/dakterras: -

## Berguimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout, aangebouwd steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## BEGANE GROND **woonkamer en keuken**







**Vanuit de hal bereik je de ruime en lichte woonkamer.**

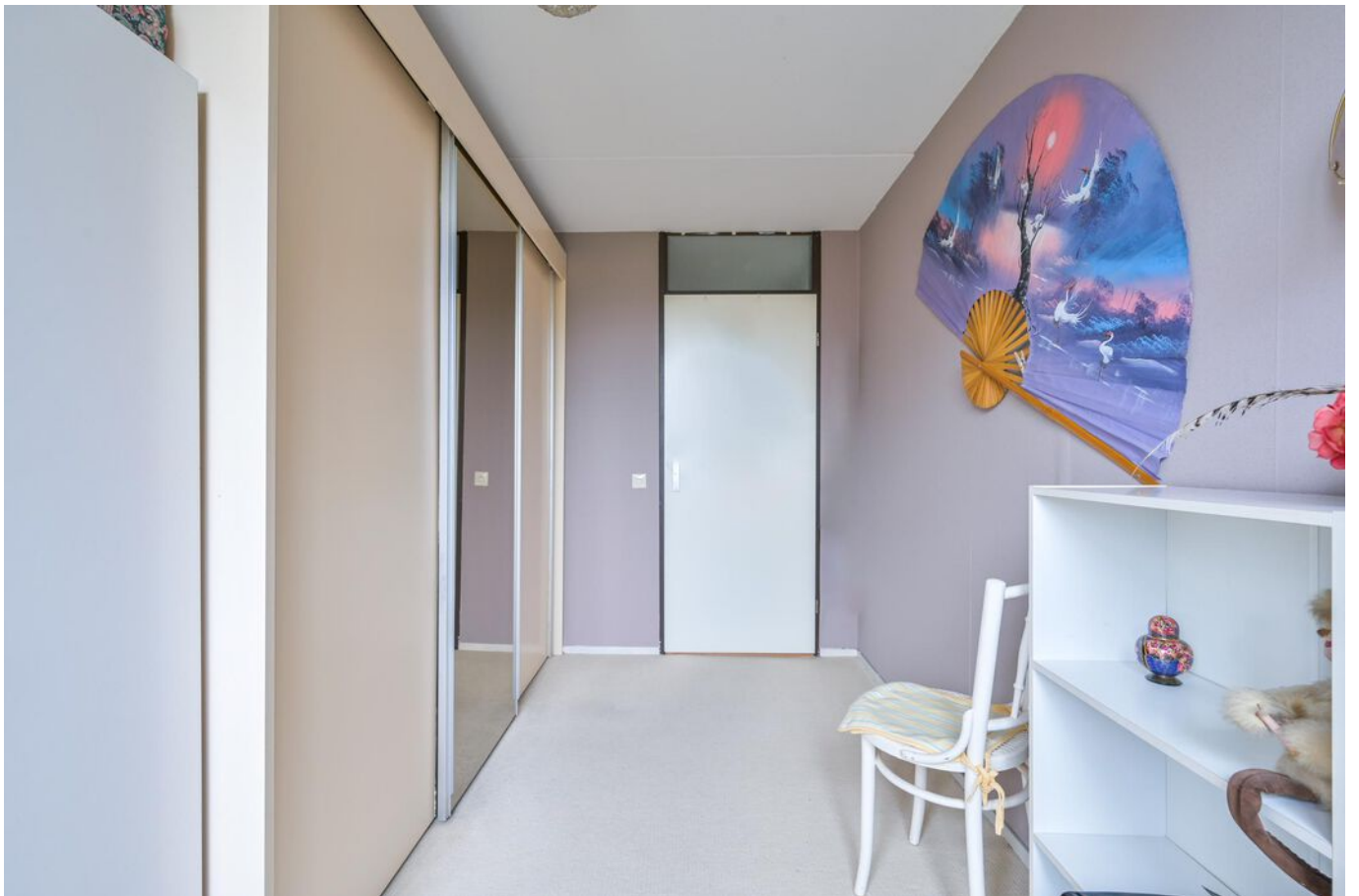
**Wanneer je het hoekje om loopt vanuit de woonkamer kom je terecht in een nette open keuken.**

## 1E VERDIEPING slaapkamers











## 1E VERDIEPING **badkamer**





Als laatste  
etage bevinden  
we ons in de  
ruime zolder.

Van deze zolder  
zou wellicht nog  
een goede  
slaapkamer  
gemaakt  
kunnen worden.



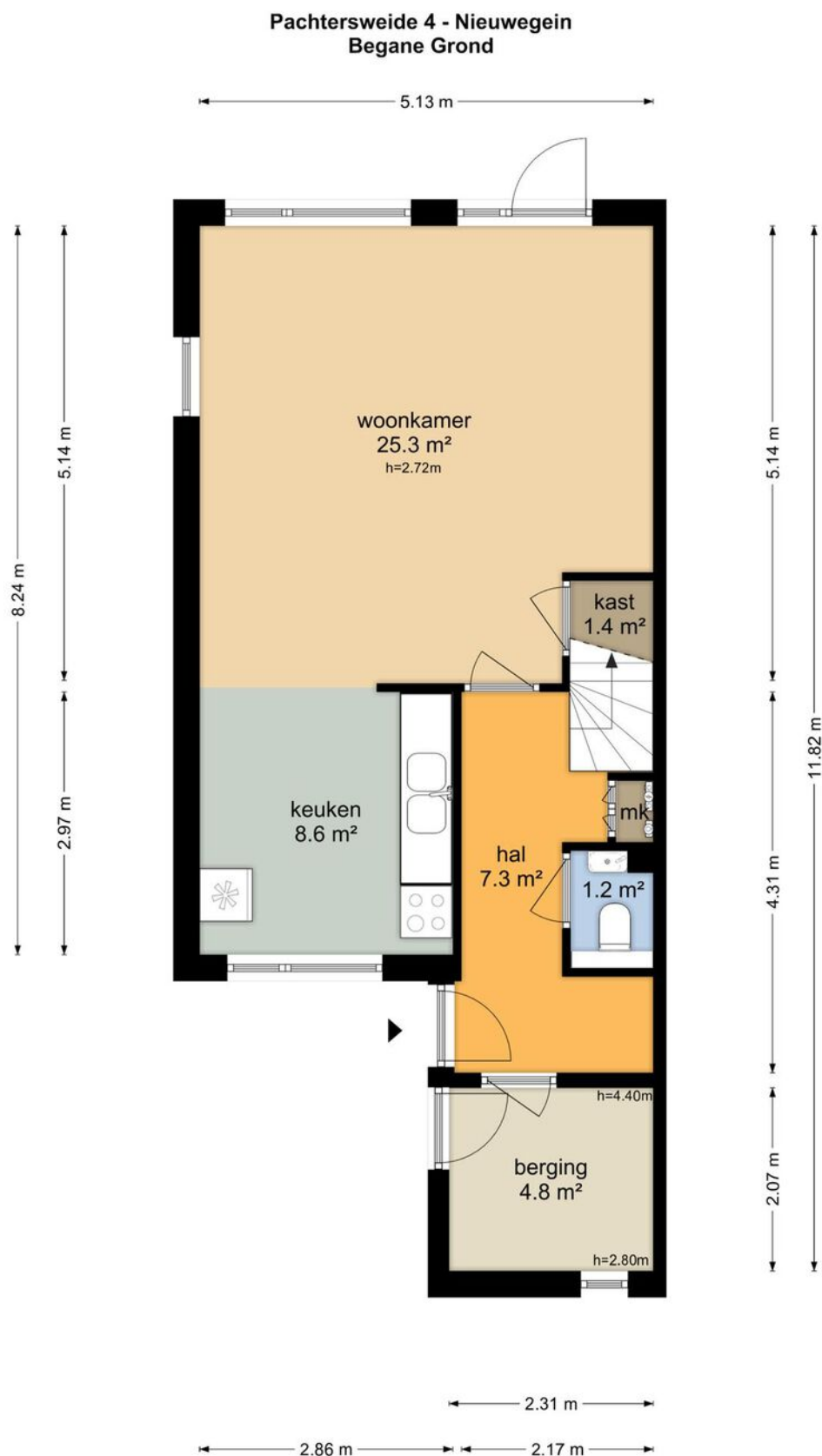


Deze eengezinswoning heeft zowel een voor-, zij- en achtertuin. Hierdoor is er genoeg ruimte voor een mooie zitplek, om te tuinieren of te genieten van de zon.



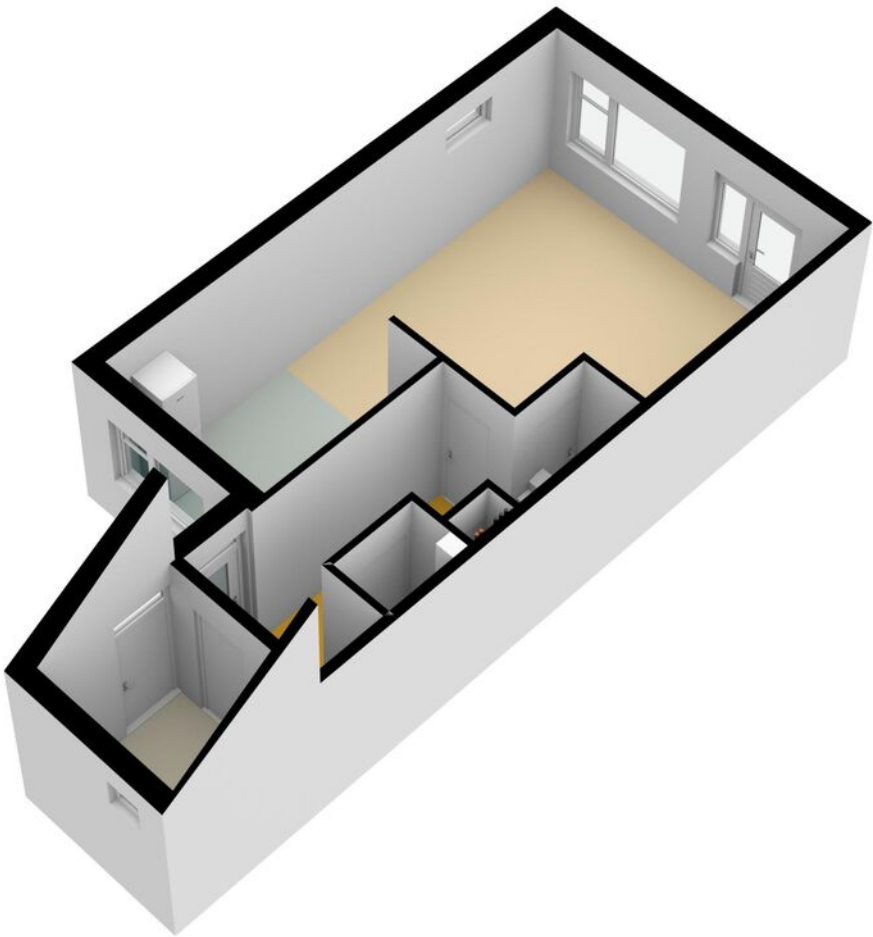


PLATTEGROND





PLATTEGROND



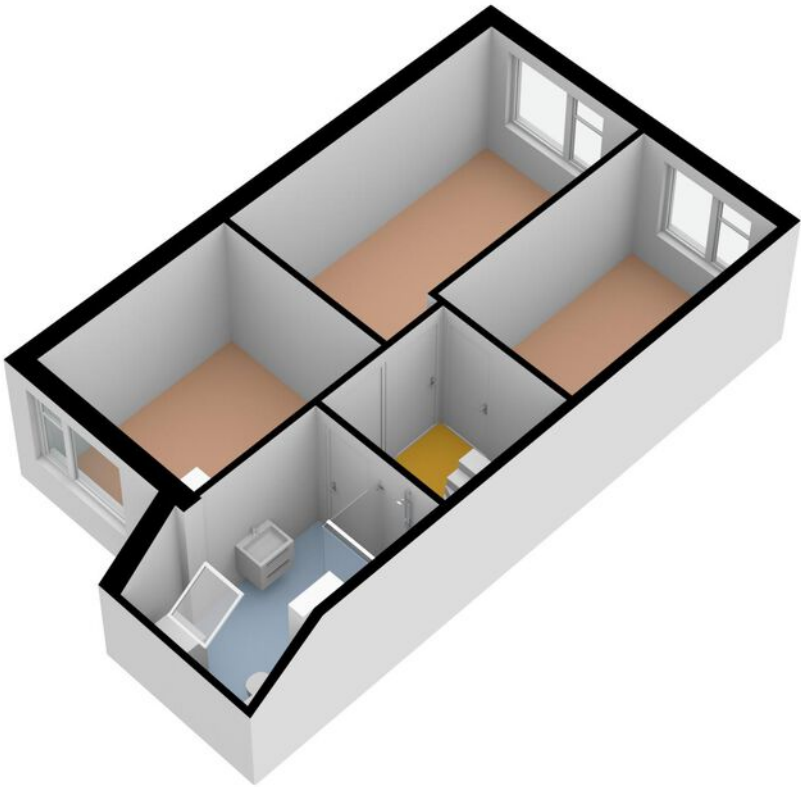
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

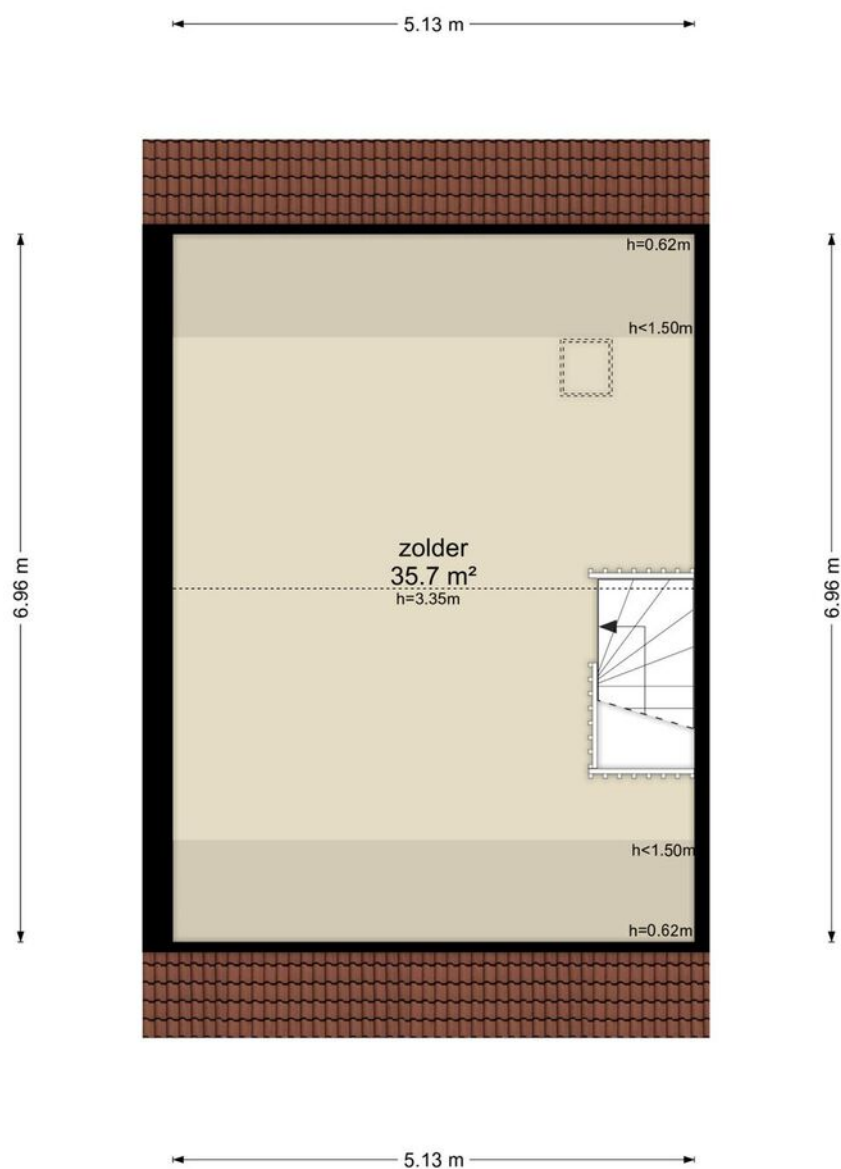


PLATTEGROND



# PLATTEGROND

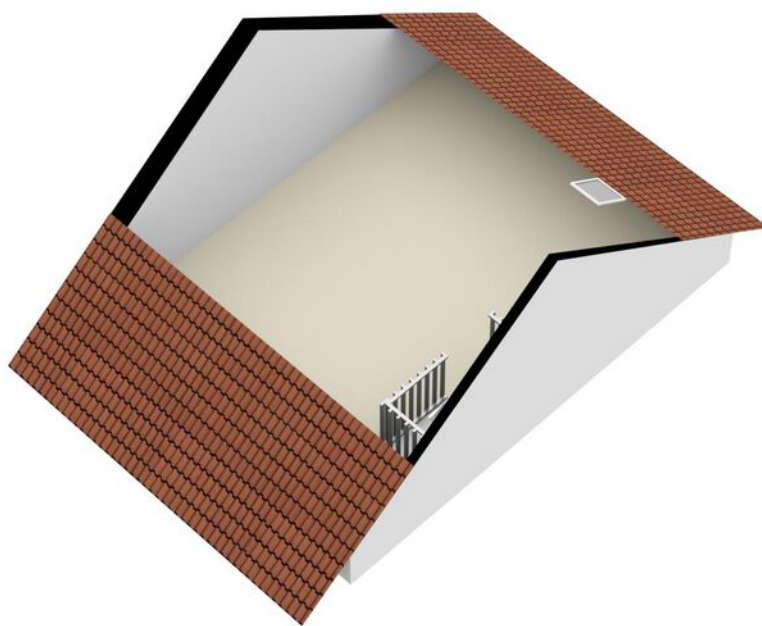
## Pachtersweide 4 - Nieuwegein Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

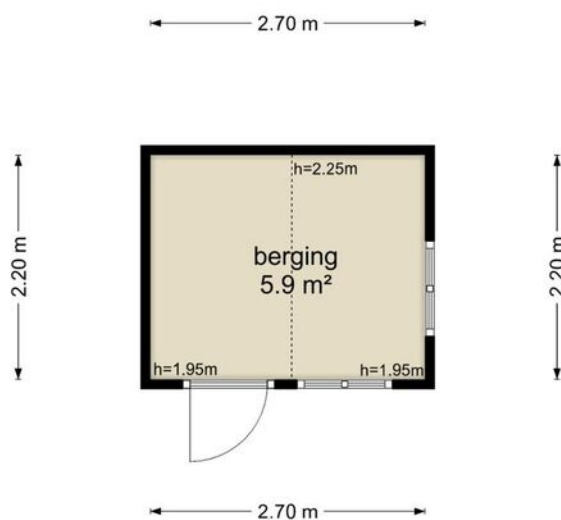


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

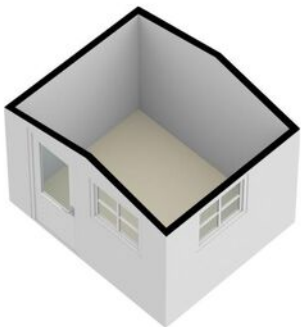
## Pachtersweide 4 - Nieuwegein Berging



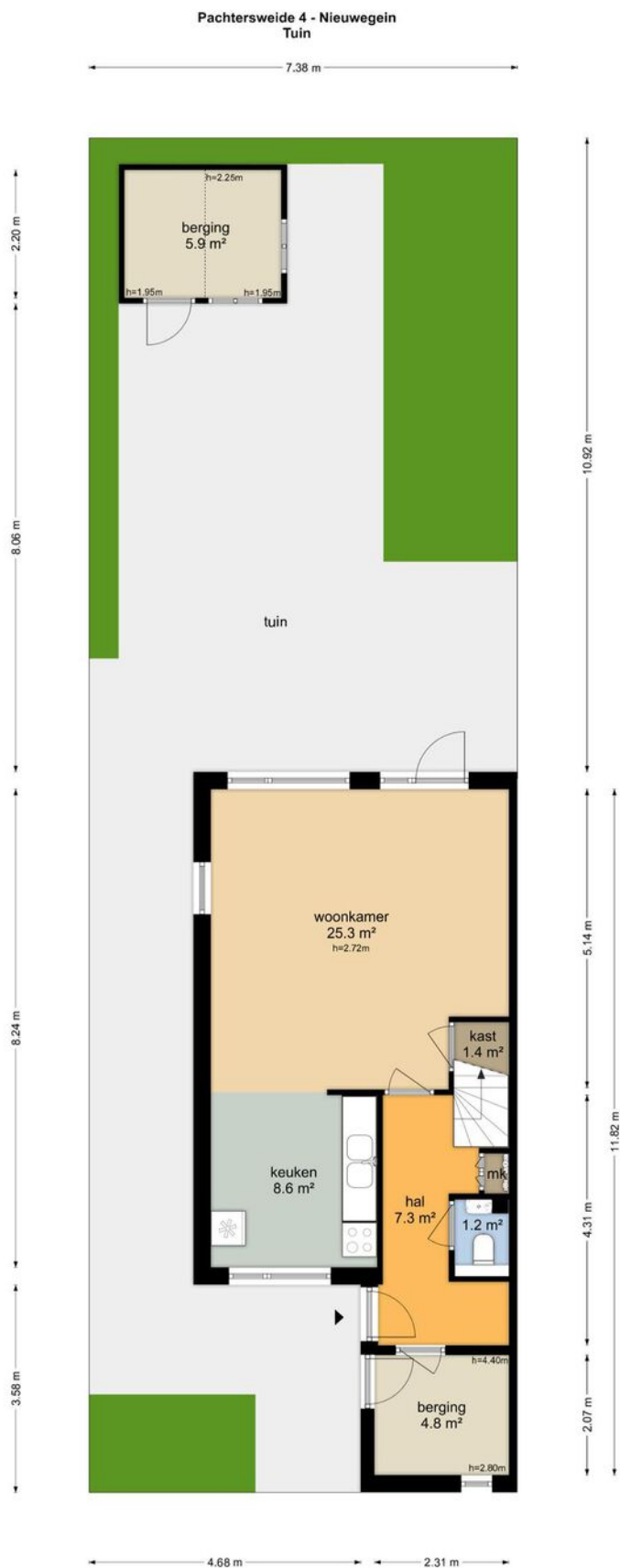
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND



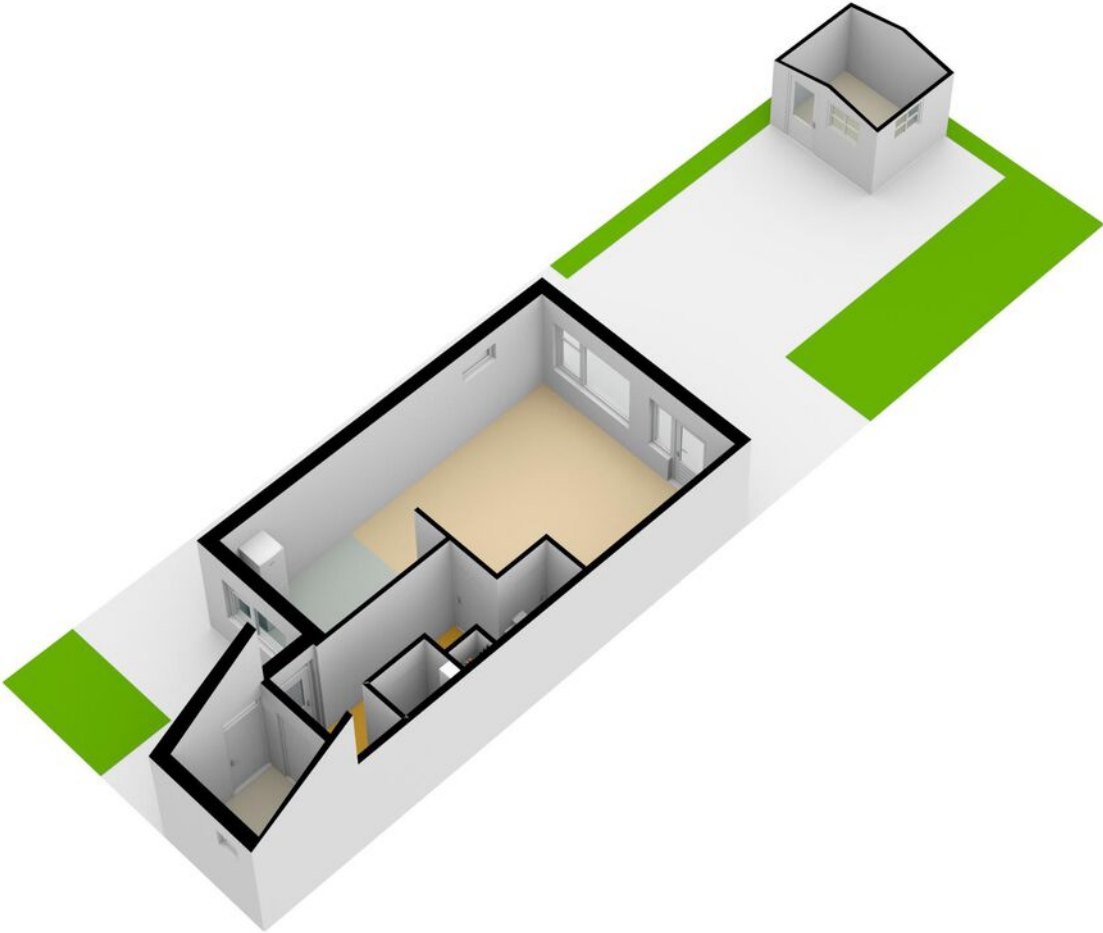
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl



PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 11508

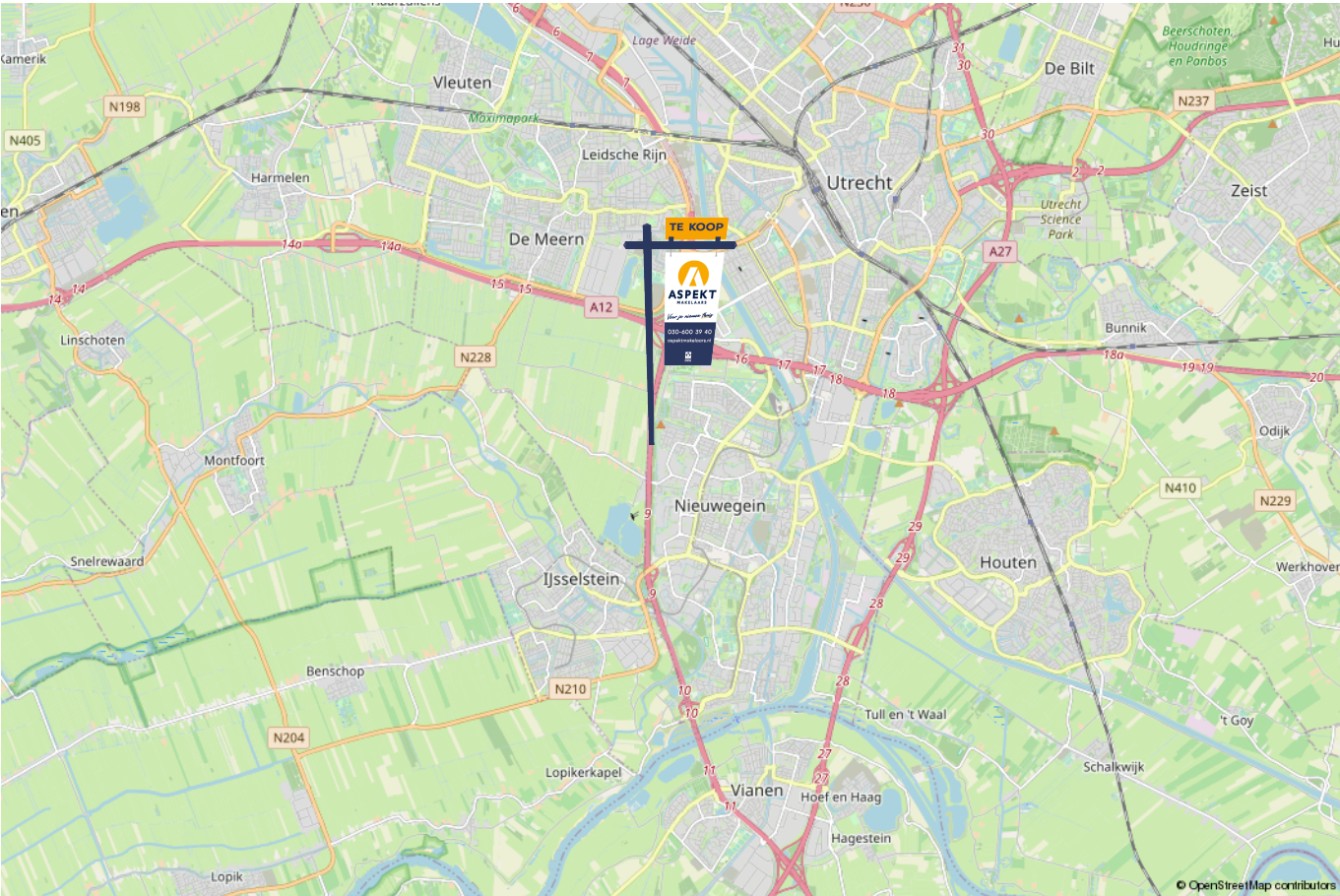
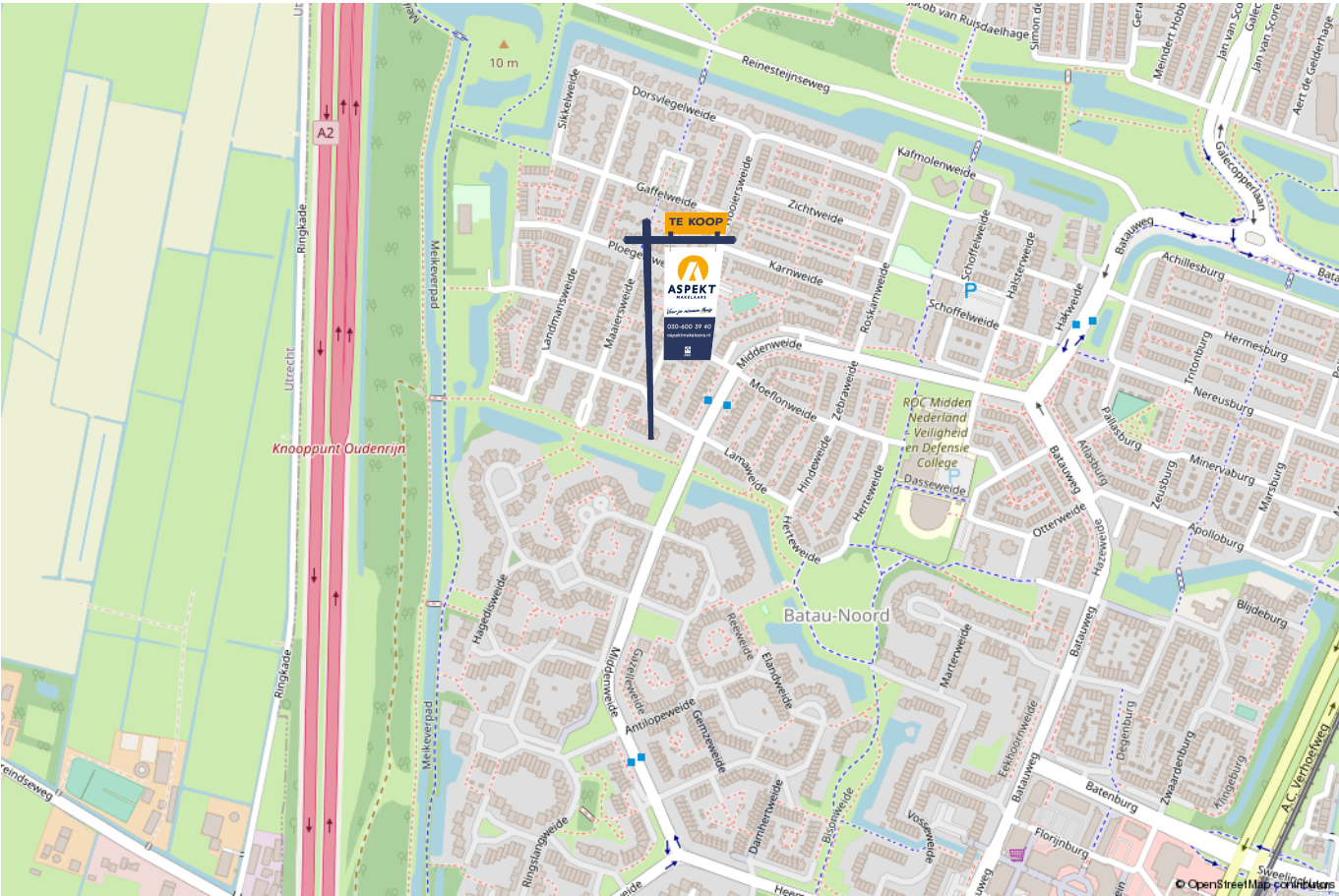
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LOCATIE op de kaart



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Zolder, losse kast.	X			
- slaapkamer 2, losse kast	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Berging aan huis, kastenblok en ophangstelsel voor fietsen	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Kopen en verkopen





# Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

## Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

## Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

## Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

## Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40  
of scan de code



## Notities

## Notities







VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

# Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

